

General Contractor e fondo speciale Superbonus: il Tribunale di Firenze ridefinisce le responsabilità

Il Tribunale di Firenze qualifica il General Contractor come garante dell'intera operazione e, sul distinto piano della validità della delibera, esclude l'obbligo del fondo speciale ex art. 1135 c.c. quando il corrispettivo è regolato con lo sconto in fattura.

di [Cristian Angeli](#) – 15.07.2026

La stagione del contenzioso sul Superbonus è tutt'altro che conclusa. Con il progressivo esaurirsi delle vicende operative, sono le aule di giustizia a offrire ogni giorno nuovi tasselli interpretativi su una disciplina che sta generando un numero elevatissimo di controversie. Il mosaico giurisprudenziale si va pian piano componendo, ma le tessere sono ancora numerose e non sempre facilmente conciliabili, anche a causa dei diversi orientamenti che continuano ad emergere su questioni centrali della disciplina.

Tra i temi maggiormente dibattuti figurano la qualificazione giuridica del General Contractor e l'obbligo di costituzione del fondo speciale previsto dall'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. nei contratti di appalto stipulati nell'ambito del Superbonus. Su entrambi i profili è intervenuto il Tribunale di Firenze con una decisione (**sentenza n. 3931 del 4 luglio 2026**) destinata ad alimentare il dibattito, proponendo una lettura coordinata del rapporto tra disciplina condominiale e normativa agevolativa, nonché affrontando in modo sistematico i principali nodi interpretativi sorti nell'applicazione del meccanismo dello sconto in fattura.

General Contractor nel Superbonus: obbligazione di risultato e responsabilità

Il primo profilo di particolare interesse riguarda la ricostruzione della figura del General Contractor. Il Tribunale supera una lettura riduttiva del suo ruolo quale semplice coordinatore delle attività progettuali ed esecutive e lo qualifica come soggetto che assume una vera e propria obbligazione di risultato. La decisione evidenzia come il contratto stipulato nell'ambito del Superbonus presenti una causa mista, nella quale convivono elementi dell'appalto e del mandato senza rappresentanza, ma sottolinea soprattutto che il General Contractor diviene l'unico referente del committente, assumendo su di sé il compito di organizzare l'intera operazione, dalla progettazione agli adempimenti amministrativi, fino alla realizzazione dell'intervento e all'accesso alle agevolazioni fiscali.

Secondo il giudice, proprio questa posizione comporta una responsabilità particolarmente ampia. Il General Contractor non è tenuto soltanto a svolgere con diligenza le attività affidategli, ma deve garantire il conseguimento del risultato contrattualmente promesso, ossia la realizzazione dell'opera nel rispetto delle condizioni richieste per l'accesso ai benefici fiscali. Da tale qualificazione discende la pronuncia di risoluzione del contratto per grave inadempimento, poiché la mancata esecuzione dei lavori entro il termine previsto per il Superbonus integra il mancato raggiungimento del risultato assunto contrattualmente.

Il fondo speciale ex art. 1135 c.c. è obbligatorio con lo sconto in fattura?

A questa ricostruzione della posizione del General Contractor si affianca la seconda, e forse più innovativa, affermazione della sentenza, che il Tribunale sviluppa però su un piano autonomo, quello della validità della delibera assembleare. Il Tribunale affronta infatti il tema dell'obbligo di costituzione del fondo speciale previsto dall'art. 1135 c.c. per le opere di manutenzione straordinaria, prendendo posizione nel contrasto giurisprudenziale sviluppatosi negli ultimi anni.

La decisione osserva che la funzione del fondo speciale è quella di garantire la disponibilità delle somme necessarie al pagamento dell'appaltatore e di tutelare sia quest'ultimo sia la collettività condominiale. Tuttavia, tale funzione viene meno quando il contratto prevede esclusivamente il ricorso allo sconto in fattura, senza alcun esborso immediato da parte dei condomini. Il Tribunale tiene invece distinta la cessione del credito in senso proprio, nella quale il condominio paga il fornitore, matura la detrazione e solo dopo cede il credito a banche o intermediari, poiché in quel caso il fondo conserva una funzione essenziale, servendo a garantire la provvista qualora la cessione non si perfezioni. In questa ipotesi, pretendere comunque la costituzione di un fondo pari all'intero importo dei lavori significherebbe attribuire all'art. 1135 c.c. una funzione diversa da quella per la quale è stato concepito.

Perché lo sconto in fattura fa venire meno l'obbligo del fondo

La sentenza propone quindi un'interpretazione teleologica della norma, coordinandola con la disciplina speciale introdotta dal Decreto Rilancio. Secondo il Tribunale, quando il corrispettivo dell'appalto deve essere integralmente soddisfatto mediante sconto in fattura, il fondo speciale conserva ragion d'essere soltanto per gli eventuali importi destinati a rimanere a carico del condominio, come spese non agevolabili, costi eccedenti i massimali o altre voci escluse dal beneficio fiscale.

La conclusione appare collegata alla qualificazione del General Contractor quale garante dell'intera operazione. Se è quest'ultimo ad assumere contrattualmente il rischio organizzativo dell'intervento e ad accettare un meccanismo di remunerazione fondato sulla maturazione dei crediti fiscali, non risulta coerente imporre contestualmente al condominio un accantonamento integrale delle somme come se il pagamento dovesse avvenire con mezzi ordinari. In altri termini, la responsabilità assunta dal General Contractor e il meccanismo dello sconto in fattura incidono direttamente sulla funzione concreta del fondo speciale, giustificando una lettura dell'art. 1135 c.c. aderente alla reale struttura economica dell'operazione.

Cosa cambia per i contratti di Superbonus in condominio

La pronuncia fiorentina assume particolare rilievo perché non si limita a risolvere il caso concreto, ma propone una ricostruzione sistematica dei rapporti tra disciplina condominiale e normativa sul Superbonus. Da un lato rafforza la responsabilità del General Contractor, configurandolo come soggetto chiamato a garantire il buon esito dell'intera operazione; dall'altro valorizza la funzione del fondo speciale, escludendone un'applicazione automatica quando il pagamento dell'appalto sia integralmente regolato mediante sconto in fattura.

Si tratta di un'impostazione che potrebbe influenzare il futuro orientamento della giurisprudenza, soprattutto nelle numerose controversie ancora pendenti relative ai contratti di Superbonus, nelle quali il tema della ripartizione dei rischi tra condominio e General Contractor rappresenta uno degli aspetti maggiormente dibattuti.

*A cura di **Cristian Angeli***

Ingegnere esperto di agevolazioni fiscali applicate all'edilizia, perizie e contenziosi

www.cristianangeli.it

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*